



Protokollauszug
20. Sitzung vom 10. November 2021

205/2021 6.2.4 Einzelobjekte Denkmalschutz
teilweise öffentlich - Badenerstrasse 20, Wohnhaus mit Scheune
und Speicher, Entscheid über die Schutzwürdigkeit nach § 213
PBG

Bei der Behandlung dieses Geschäfts wirkte Hans-Ueli Hohl, Abteilungsleiter Bau und Planung, mit.

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer planen den Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Badenerstrasse 20. Die entsprechenden Unterlagen wurden am 15. August 2019 eingereicht. Die Bauten im kommunalen Inventar für kulturhistorische Bauten unter der Nummer BA0019, BA0168 und EN0003 stehen innerhalb des geplanten Neubaukörpers. Mit Schreiben vom 21. August 2019 ist der Bauherrschaft mitgeteilt worden, dass ohne Zustimmung der Behörden keine Veränderungen vorgenommen werden dürfen (Veränderungsverbot nach § 209 PBG).

Am 25. September 2019 konnte bei der Baudirektion, kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) ein Gutachten bezüglich des Wohnhauses, der Scheune und des Speichers mit folgendem Text in Auftrag gegeben werden.

"Das aus Wohn- und Scheunenteil bestehende ehemalige Bauernhaus (Vers.-Nr. 148) wie auch das zugehörige Nebengebäude (Speicher, Vers.-Nr. 152) sind im kommunalen Inventar der Schutzobjekte der Stadt Schlieren als Einzelobjekte aufgeführt. Ausserdem sind sie Teil eines ländlichen Ensembles, welches aus den besagten Bauten Badenerstrasse 20 und den beiden ebenfalls bäuerlichen Nachbarliegenschaften Badenerstrasse 18 und 12 besteht (ländliches Ensemble EN0003). Das mittlere der drei ehemaligen Bauernhäuser (Badenerstrasse 18) ist überdies im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt."

Mit Schreiben vom 30. Juni 2020 hat die Stadt der Eigentümerschaft mitgeteilt, dass sich durch weitere umfangreiche Abklärungen sowie intensive Beratungen in den zuständigen Fachabteilungen die Behandlungsfrist bis 21. August 2021 verlängert.

2. Kerngehalt

Aus dem Fachgutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission:

"Der bäuerliche Vielzweckbau (Badenerstrasse 20) ist prägender Bestandteil einer aus drei ehemaligen Bauernhäusern mit zugehörigen Nebenbauten bestehenden Gebäudegruppe, welche heute sozusagen als "ländliche Insel" inmitten des städtisch geprägten Zentrums von Schlieren steht. Bei allen drei Gebäuden dürfte es sich um ehemalige Strohdachhäuser handeln, die im Laufe der Zeit aber diverse, jeweils unterschiedliche Transformationen erfahren haben."

Beim vorliegenden Gebäude Badenerstrasse 20 erinnert die am Wohnteil erkennbare Grundrissanlage mit strassenseitigen Wohnräumen (Stuben), mittiger abgewinkelter Längsküche (ehemalige offene Rauchküche) und exzentrisch eingefügtem, halbgeschossigen "Stock" (massiver, feuersicherer Gebäudeteil innerhalb der ursprünglich hölzernen Strohdachhäuser) noch an die ursprünglichen Verhältnisse eines strohgedeckten "Stockhauses". Ein ähnlich disponiertes Gebäude, welches noch über bedeutend mehr originale Bausubstanz verfügte, stand bis zum 1996 erfolgten Abbruch an der Uitikonerstrasse 27 (ehemaliger Meierhof des Klosters Wettingen).

Bei der Liegenschaft Badenerstrasse 20 könnte die nachträglich aufgemalte Jahreszahl "1669" am stirnseitigen Zugang in der Tat auf das Baujahr des Hauses hinweisen. Von der ursprünglichen hölzernen Grundkonstruktion des Hauses sind kaum grössere Teile vorhanden. Die für diesen Haustypus charakteristische Holzstud-Dachkonstruktion wurde vollständig ersetzt. Originale Bausubstanz in Form von einzelnen rauchgeschwärzten Balken finden sich lediglich noch im oberen Bereich des gemauerten Stocks. Andere Gebäudeteile dürften einem grösseren Umbau aus der Zeit um 1800 entstammen, als das Gebäude Fachwerkwände und wohl im Zusammenhang mit der Umdeckung von Stroh auf Ziegel eine neue Dachkonstruktion mit stehendem Stuhl erhielt. Allerdings ist auch diese Bauphase nur noch in Teilen zu erkennen. An den Fassaden und im gesamten Ökonomieteil wurden im Laufe des 20. Jahrhunderts diverse, teils unschöne bauliche Veränderungen vorgenommen, so dass das Gebäude in seinem heutigen Erscheinungsbild einen uneinheitlichen, dispersen und somit nur schwer einzuordnenden Eindruck hinterlässt.

Im räumlichen und funktionalen Kontext zum Hauptgebäude bildet das Nebengebäude Vers.-Nr. 152 ein wichtiges Element des ehemaligen bäuerlichen Anwesens. Mit seiner Nutzung als Trotte, Speicher und Remise bezeugt es die gemischtwirtschaftliche Betriebsausrichtung mit Ackerbau, Viehwirtschaft, Rebbau und Obstanbau. Der materielle Zeugenwert ist indessen durch bauliche Eingriffe geschmälert. Das Grundgerüst des Bohlenständerbaus mitsamt der Dachkonstruktion ist noch vorhanden, ebenso Teile der alten Wandfüllung im Obergeschoss. Im Laufe der Zeit sind diverse Veränderungen / Erneuerungen vorgenommen worden, so dass sich in der Gesamtsicht ein etwas uneinheitliches Bild ergibt. Ein eigenständiger, vom Hauptbau losgelöster Schutzstatus am – durch die Limmattalbahn stark beeinträchtigten – Standort lässt sich somit kaum rechtfertigen.

Bei der Aktualisierung des kommunalen Inventars wurde dem ländlichen Ensemble Badenerstrasse 12, 18 und 20 ein hoher Stellenwert zugemessen (EN0003). Durch die Verbreiterung und Höherlegung der Badenerstrasse in den 1970er Jahren, war der räumliche Bezug zum historischen Verlauf der Badenerstrasse und zum auf der südlichen Strassenseite anschliessenden Stadtparkareal mit Kirche schon damals arg beschnitten. Der rückwärtige Hofraum (Nordseite) mit offenem Wiesland, Obstbäumen und verschiedenen Nebenbauten war dazumal noch intakt. Mit der im Jahre 2018/2019 erfolgten Realisierung des Trassees für die Limmattalbahn und der damit verbundenen Verkehrsführung ist der rückwärtige Hofraum aber in erheblichen Masse beschnitten worden. Das Ensemble ist heute nur noch bedingt als "ländliche Insel" erlebbar.

In welchem Masse eine von der Stadt vorgesehene Aufwertung und Umgestaltung der Badenerstrasse zur Verbesserung der Ortsbaulichen Verhältnisse führt und ob eine solche überhaupt realisiert werden kann, lässt sich per dato schwer abschätzen. Eine Aufwertung des Areals soll in jedem Fall über planerische und planungsrechtliche Massnahmen erfolgen und nicht über schwer zu begründende denkmalpflegerische Festsetzungen."

3. Erwägungen

Die Kommission kommt zum Schluss:

"Das in seiner Grundlage wohl aus dem 17. Jahrhundert stammende Bauernhaus Badenerstrasse 20 (Vers.-Nr. 148) vermag die strengen Anforderungen an ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 PBG insgesamt nicht zu erfüllen. Zwar weist das Gebäude eine vielschichtige Bau- und Nutzungsgeschichte auf, welche in den bestehenden Verhältnissen allerdings nur noch fragmentarisch zum Ausdruck kommt. So haben zahlreiche, im Laufe der Zeit stattgefundenen baulichen Veränderungen, zu einer erheblichen Schmälerung des materiellen Zeitwerts geführt. Auch das zugehörige Nebengebäude (Speicher, Vers.-Nr. 152) ist zu wenig einheitlich erhalten, als dass sich am bestehenden, stark beeinträchtigten Standort ein eigenständiger, vom Hauptgebäude unabhängiger Schutzstatus rechtfertigen liesse. Nach Ansicht der KDK sollte aber eine Versetzung des nutzungstypologisch interessanten Kleinbaus an einen geeigneten Standort geprüft werden.

Aufgrund der eher geringen materiellen Zeugenschaft der Hofanlage erachtet die KDK das Aussprechen eines Schutzstatus mit konkret zu umreissenden Schutzziele als problematisch und nicht zielführend. Der Gesamtsituation des ländlichen Ensembles Badenerstrasse 12, 18 und 20 müsste mit geeigneten planerischen und planungsrechtlichen Massnahmen Rechnung getragen werden."

Diesen Ausführungen kann sich auch der Stadtrat anschliessen. Das Wohnhaus mit Scheune sowie der Speicher sind unter den oben erwähnten Ausführungen aus dem Inventar der kulturhistorischen Bauten zu entlassen. Umfangreiche Abklärungen sowie intensive Beratungen mit zuständigen Fachgremien haben dies bestätigt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das Wohnhaus mit Scheune (Inventarobjekte BA0019) sowie der Speicher (BA0168) werden aus dem kommunalen Inventar der kulturhistorischen Objekte entlassen.
2. Der Schutz des Ensembles Badenerstrasse 12, 18 und 20 (EN0003) wird über geeignete planerische und planungsrechtliche Massnahmen sichergestellt.
3. Das Bausekretariat wird beauftragt, diesen Beschluss zu veröffentlichen.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

5. Mitteilung an
- Baudirektion Kanton Zürich, Generalsekretariat Stab, Lic. iur. Sara Ramp, Postfach, 8090 Zürich
 - Ressortvorsteher Bau und Planung
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Ausschuss Bau und Planung
 - Abteilung Bau und Planung
 - Archiv

Status: teilweise öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin